

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattia Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Geom. Mattia Cristiano, con studio in Via La Botte n°51 - 03100 - Frosinone (FR), email mattia.cristiano@libero.it, PEC cristiano.mattia@geopec.it, Tel. 348/2574266, Fax 0775 407948, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Tomaso Albinoni n°55, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°37'24.59" N - 13°19'27.09" E)

Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un appartamento (P.1°) inserito all'interno di un fabbricato con più U.I.U. abitative, oltre pertinenza quale garage esclusivo; nel complesso U.I.U. costituita da piano terra (garage) e primo (appartamento); non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente. Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1967 con struttura portante in muratura, l'accesso dalla strada principale Via Tomaso Albinoni (ex Via Licinio Refice), avviene mediante il passaggio sull'area comune sub 9 (B.C.N.C. corte ai sub 5/6/10) confinante con la strada, oltre il passaggio sul sub 8 (B.C.N.C. corte ai sub 6/10). Il fabbricato risulta provvisto di recinzione e cancello fronte strada carrabile e pedonale, quale ingresso comune con le altre 2 unità. L'appartamento oggetto di procedura risulta identificato con il mappale 313 sub 6 con accesso dal piano terra mediante area esterna esclusiva in battuto di cls (confinante con il sub 8) di superficie pari a circa 35 mq. con piccolo porticato in muratura di circa 4 mq. dal quale si accede alla scala interna a doppia rampa e pianerottolo di sosta; scala esclusiva interna del sub 6 posta sul lato nord del fabbricato. Dalla scala si può accedere all'appartamento posto al piano 1° composto da numero 2 camere da letto di comode superfici con balcone con affaccio sul retro del fabbricato, salone con balconcino con affaccio su strada, cucina con ripostiglio e servizio igienico. Le superficie dell'appartamento sono pari a circa 110 mq. lordi. Nell'area retrostante il fabbricato e rispetto alla strada principale, è possibile riscontrare un secondo corpo di fabbrica posto a circa 5 ml. dal fabbricato principale ed adibito ed utilizzato/parte come pertinenza/garage esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto; La superficie lorda adibita come pertinenza dell'alloggio in oggetto sub 6 risulta pari a circa 45 mq. (garage) Per meglio identificare su carta quanto descritto, il C.T.U. rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione.

LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Frosinone (FR) al Foglio 46 Mappale 313 Sub 6 (P.T. e 1°) L'abitazione, risulta provvista di scarico in pubblica fognatura e di approvvigionamento idrico mediante acquedotto comunale, provvista di impianti tecnologici, messa in opera di porte e finestre, tinteggiatura e pavimentazione, e quant'altro per rendere il fabbricato funzionale all'uso destinato. In riferimento agli impianti tecnologici presenti, occorre considerare l'epoca di realizzazione, che risale a circa 30/40 anni or sono; gli stessi, attinenti a tale epoca, risultano sprovvisti di isolamento delle tubazioni (impianto termico), ed all'attualità non più idonei alle normative vigenti in termini di efficienza energetica degli edifici e relativo inquinamento ambientale (D. Lgs. 192/2005 e 311/2006 e s.m.i.). Lo stesso vale per la realizzazione dell'impianto sanitario privo di centralina, eseguito con la posa in opera di canne zincate per la distribuzione di acqua calda sanitaria, realizzato a mono-tubo, non più idoneo sia in termini di efficienza energetica che in termini di materiali impiegati non più rispondenti alle attuali richieste di mercato. Pertanto essendo sia le finiture che gli impianti tecnologici riscontrati risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato, si dovrà tenere in considerazione ai fini di un futuro utilizzo del bene, di una ristrutturazione importante sia per l'abitabilità che per rendere l'u.i.u. rispondente alle attuali normative ed esigenze di mercato.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso relativamente al retro garage, per il quale la proprietà non risultava essere in possesso della chiave della porta d'ingresso basculante dello stesso garage.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/10/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Giuseppe Dell'Aversano

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Tomaso Albinoni n°55, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

Confine Nord = Strada Principale oltre aree comuni; Confine Sud = Particella 1107 (Fabbricato non oggetto della presente procedura, di altra proprietà); Confine Est = Particella 2 (Fabbricato non oggetto della presente procedura, di altra proprietà); Confine Ovest = Particella 1161 (Fabbricato non oggetto della presente procedura, di altra proprietà);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	90,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	1°
Portico	4,50 mq	4,50 mq	0,40	1,80 mq	2,70 m	T
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	T
Autorimessa	41,00 mq	45,00 mq	0,30	13,50 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,30 mq		

Nella presente esecuzione immobiliare, si è ritenuto di procedere con la formazione di un Unico Lotto, in quanto il Bene indicato come "Lotto Unico" risulta indivisibile; le porzioni di fabbricato costituenti, risultano beni complementari; ovvero il valore complementare esprime il valore di un bene che è legato ad altri beni da rapporti di complementarità, cioè di reciproca utilità. Il bene complementare è quindi in grado di accrescere il valore o il reddito di un altro bene. Il sottoscritto CTU ha ritenuto di trattare la porzione di immobile subalterno 6 composto da (Appartamento + Garage + Corte Esclusiva) come Lotto Unico, in riferimento alla complementarità dei singoli beni stimati e costituenti; tale valore complementare deve essere inteso come il valore attribuibile a una porzione di immobile che, separato da un maggiore complesso, provochi il deprezzamento del residuo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1997 al 23/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 313, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 387,34 Piano T-1

Il titolare catastale, coincide con il titolare dei diritti reali sull'immobile in forza di Atto Notaio Donato Pastorino del 06/06/1997 Repertorio n.24015 e Raccolta n.11873 (Donazione e Divisione) con il quale la Sig.ra **** Omissis **** riservandosi l'usufrutto sua vita natural durante dona la nuda proprietà al figlio Sig.**** Omissis **** che accetta l'u.i.u. Foglio 46, Mappale 313 sub 6, oltre diritti sulle corti comuni sub 8 e sub 9; la donante dichiara che quanto è a lei pervenuto per Successione del padre Sig.**** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal			
	46	313	6	2	A2	2	6 Vani	130 mq	387,34 €	T-1

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza della planimetria catastale ultima, risulta corrisponde solo in parte con lo stato dei luoghi, difatti vengono riscontrate alcune difformità, quali: nella planimetria in atti dal 06/06/1997, e che attualmente risulta essere l'ultima planimetria depositata, non vengono riportati entrambi i balconi al piano 1° dell'abitazione (lato sud e lato nord); in aggiunta, la sagoma a terra del fabbricato accessorio posto a circa 5 ml. dal fabbricato principale, non risulterebbe inserito in mappa in maniera corretta, in quanto nella sagoma in mappa si evidenzia un risega che invece sul posto non risulta esistere; si allega sovrapposizione da dove risulta possibile riscontrare quanto appena descritto. Inoltre il locale garage/deposito accessorio, non risulta sul posto conforme con la planimetria catastale in quanto differisce sia per sagoma che per distribuzione interna, in quanto la planimetria riporterebbe delle tramezzature interne, mentre lo stesso locale, sul posto si presenta come unico ambiente privo di divisori. Per quanto appena espresso, il CTU rimanda alle planimetrie allegate alla presente.

PRECISAZIONI

Attualmente l'U.I.U. (unità immobiliare urbana) oggetto della presente procedura esecutiva, nello specifico censita nel Comune di Frosinone al Foglio 46 Mappale 313 sub 6 (Piano T e 1°) sita in Via Tomaso Albinoni n°55, non risulta abitata e priva di suppellettili, non si riscontra la presenza della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento interno. Per quanto riguarda le finiture riscontrate, le stesse fanno riferimento all'epoca di realizzazione del fabbricato '60/'70, pertanto non si riscontrano ristrutturazioni importanti attuate internamente l'alloggio; gli infissi esterni risultano principalmente in legno a vetro singolo con relative persiane sempre in legno. L'impianto elettrico, idraulico e termico, risultano abbisognevoli di una completa revisione per attestarne il buon funzionamento e la rispondenza alle vigenti normative. Per quanto non espressamente enunciato il sottoscritto rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PATTI

Il Fabbricato all'interno del quale risulta collocata l'U.I.U. oggetto della presente procedura, risulta posto in Zona Residuale del P.R.G. precisamente in "ZONA F" - Servizi Collettivi - a circa 500 ml. in linea d'aria, lato sud-ovest, rispetto alla stazione ferroviaria del Comune di Frosinone.

STATO CONSERVATIVO

Si riscontra che l'alloggio in questione non risulta utilizzato ed indubbiamente anche da diverso tempo; non vengono riscontrati segni importanti attuali e/o pregressi di infiltrazioni d'acqua dalla sovrastante coperura in legno, che quindi si presenterebbe integra. Informazioni utili al fine di una futura ristrutturazione da parte di un potenziale aggiudicatario, è possibile usufruire del bonus ristrutturazioni, ovvero l'incentivo del governo

che prevede aiuti e facilitazioni per chi si appresta ad eseguire lavori di ristrutturazione sulla propria abitazione. Il bonus prevede la possibilità di usufruire di un 50% di detrazione fino a un massimo di spesa di 96 mila euro per immobili ad uso abitativo (sia per singole abitazioni, sia per condomini) emendamento decreto Aiuti (D.L. n.50/2022) per cui continua ad essere prevista una detrazione del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025 salvo ulteriori proroghe da parte del governo e/o successive modifiche legislative. La più rilevante delle novità della Legge di Bilancio è sicuramente la proroga dei bonus edilizi (Bonus ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus e Sismabonus acquisti) al 50% fino al 31 dicembre 2025, limitata alle prime case, con una ripartizione in 10 anni e un massimale di spesa fissato a 96.000 euro.

PARTI COMUNI

In merito alle parti comuni dell'alloggio oggetto di procedura esecutiva, troviamo l'area esterna adibita a piazzale sub 8 (B.C.N.C.) quale corte comune ai sub 6 e sub 10; oltre al sub 9 (B.C.N.C.) quale corte comune ai sub 5, sub 6 e sub 10;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il CTU ritiene doveroso aggiungere che nello storico dell'U.I.U. (visura allegata ultimo rigo pagina 2) veniva riportato in data ante 06/06/1997 e pertanto prima dell'atto notarile del Notaio Pastorino Rep.24015, nella sezione degli intestati dell'immobile sub 6, al n.5 veniva indicato Ospedale Umberto I di Frosinone per diritti del concedente; nell'atto in questione del 1997, non vengono però menzionati tali diritti facenti capo all'Ospedale Umberto I, e vengono trasferiti "a favore" i diritti pieni, pertanto al fine di un futuro trasferimento forzoso relativamente alla piena proprietà del bene, occorrerà estinguere il diritto di enfiteusi mediante l'affrancazione, che rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

L'enfiteusi viene definita come un diritto reale di godimento su proprietà altrui, in base al quale il titolare, denominato in tale contratto enfiteuta, gode dell'utile dominio su un fondo, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario, il cosiddetto concedente, un canone annuo in denaro, ovvero in prodotti alimentari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel complesso il fabbricato identificato dalla particella mappale 313 risulta costituito da numero 3 unità immobiliari a carattere residenziale e relativi accessori; l'ingresso sia pedonale che carrabile dalla strada alla proprietà mappale 313, avviene esclusivamente per tutte le unità per mezzo del cancello presente su strada, poi attraversando un'area comune (sub 9) i proprietari delle unità possono raggiungere gli ingressi esclusivi delle rispettive proprietà immobiliari. La struttura portante verticale del fabbricato risulta costituita da muratura del tipo portante, con orizzontamenti costituiti da solaio di interpiano in latero-cemento e solaio piano di copertura con sovrastante struttura in legno e manto di tegole sovrapposte. Sulla struttura sopra descritta non vengono riscontrati segni di dissesto, e le strutture visionate si presentano in buono stato di conservazione, non riscontrando segni di umidità pregressa;

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo, unitamente al custode giudiziario, eseguito in data 10/07/2024 relativamente all'abitazione piano 1°, e successivamente (accesso forzoso) in data 14/10/2024 per la pertinenza (garage/deposito) si è potuto accertare che nel complesso, l'alloggio risulta libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1997 al 23/08/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donato Pastorino	06/06/1997	24015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/06/1997	10324	12147
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	23/06/1997	1915	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO DI DONAZIONE**
Trascritto a Frosinone il 25/06/1997
Reg. gen. 12149 - Reg. part. 10326
Quota: Nuda Proprietà per 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **ATTO DI DIVISIONE**

Trascritto a Frosinone il 25/06/1997

Reg. gen. 12148 - Reg. part. 10325

Quota: Proprietà per 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO DI DONAZIONE**

Trascritto a Frosinone il 25/06/1997

Reg. gen. 12147 - Reg. part. 10324

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Frosinone il 13/02/2013

Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2199

Quota: Diritto di Nuda Proprietà per 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a Frosinone il 16/04/2024

Reg. gen. 6901 - Reg. part. 728

Quota: Diritto di Nuda Proprietà per 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di Riferimento : Trascrizione n°2199 del 2013

NORMATIVA URBANISTICA

Nel complesso l'edificazione del fabbricato mappale 313, risulta iniziata in data antecedente al 1967, successivamente a seguito di opere abusivamente realizzate intorno al 1972 risultano presentate in data 30/09/1986 domanda di condono edilizio L.47/85 al nominativo **** Omissis **** pratica di condono edilizio Posizione n°4359 ed in data 23/06/1986 domanda di condono edilizio L.47/85 al nominativo **** Omissis **** pratica di condono edilizio Posizione n°1295; entrambe le domande di condono risultano allegate all'atto notarile Notaio Donato Pastorino stipulato in data 06/06/1997 Rep.24015, quale atto di provenienza allegato alla presente. Pertanto lo scrivente CTU ha eseguito accesso atti presso il Comune di Frosinone reparto condono edilizio, al fine di verificare se i condoni edilizi riguardassero opere abusivamente realizzate sull'u.i.u. sub 6 oggetto della presente procedura esecutiva. A seguito della documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico, è possibile affermare che entrambe le domande di condono non riguardano l'alloggio oggetto della presente procedura esecutiva Sub 6.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Esprimendo, lo scrivente CTU, considerazioni in merito alla regolarità urbanistica dell'appartamento oggetto della presente procedura, U.I.U. identificata come LOTTO UNICO, avendo lo stesso riscontrato la sagoma

dell'abitazione e della relativa pertinenza sulla cartografia, lo stesso può provare l'edificazione in data antecedente al 1967, ovvero prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e delle normative edilizie del Comune di Frosinone, pertanto la sua realizzazione non necessitava di alcuna autorizzazione. Sostanzialmente l'U.I.U. - LOTTO UNICO - risulta urbanisticamente regolare in quanto edificato in data anteriore all'entrata in vigore dei regolamenti edilizi (P.R.G.).

La tavola di progetto allegata alla pratica di condono edilizio, relativamente alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato mappale 313, rappresenta graficamente anche l'alloggio oggetto della presente procedura, pertanto è possibile fare riferimento a tale documento al fine della regolarità urbanistica dell'appartamento di nostro interesse. A tal fine è possibile rappresentare che l'appartamento piano 1° che evidenzio con il colore rosso nella rappresentazione grafica nonché allegato alla sanatoria edilizia L.47/85, risulta pressoché conforme al progetto presentato al di fuori del balconcino rivolto sul fronte strada, superficie che non viene riportata sulla tavola, ed in merito al fabbricato accessorio garage/deposito per il quale si ravvisa sul posto una ristrutturazione edilizia dello stesso stabile accessorio, in quanto differisce sia per sagoma che per distribuzione interna, dalla planimetria catastale e dalla planimetria del progetto; opere edilizie per le quali non si riscontra traccia presso l'ufficio tecnico e pertanto opere prive di titolo edilizio; considerazioni che il CTU prenderà in esame in funzione del valore finale di stima.

Appurata la vetustà del Lotto in esame, constatata la regolarità urbanistica del bene sulla tavola di progetto relativamente ai condoni edilizi integrati; è possibile adesso analizzare l'immobile in merito alle superfici che lo stesso sviluppa.

In via definitiva, è possibile attestare che non sussistono opere e/o difformità ritenute ostative ed opponibili al creditore procedente al fine della vendita coattiva del compendio "Lotto Unico", censito all'N.C.E.U. al Foglio 46 Mappale 313 sub 6, sito nel Comune di Frosinone in Via Tomaso Albinoni n°55.

In riferimento alla presenza dell'impiantistica, occorre considerarne l'epoca di realizzazione, che risale a circa 30/40 anni or sono; gli stessi, attinenti a tale epoca, risultano sprovvisti di isolamento delle tubazioni (impianto termico), all'attualità non più idonei alle normative vigenti in termini di efficienza energetica degli edifici e relativo inquinamento dell'ambiente (D. Lgs. 192/2005 e 311/2006 e s.m.i.). Lo stesso vale per la realizzazione dell'impianto sanitario privo di centralina, eseguito con la posa in opera di canne zincate per la distribuzione di acqua calda sanitaria, realizzato a mono-tubo, non più idoneo per l'efficienza e per i materiali impiegati non isolati.

L'eventuale adeguamento dell'immobile comporterà da parte dell'acquirente una ristrutturazione per l'aggiornamento impiantistico alle normative vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali. L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto di carattere condominiale e non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Tomaso Albinoni n°55, piano T-1

Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un appartamento (P.1°) inserito all'interno di un fabbricato con più U.I.U. abitative, oltre pertinenza quale garage esclusivo; nel complesso U.I.U. costituita da piano terra (garage) e primo (appartamento); non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente. Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1967 con struttura portante in muratura, l'accesso dalla strada principale Via Tomaso Albinoni (ex Via Licinio Refice), avviene mediante il passaggio sull'area comune sub 9 (B.C.N.C. corte ai sub 5/6/10) confinante con la strada, oltre il passaggio sul sub 8 (B.C.N.C. corte ai sub 6/10). Il fabbricato risulta provvisto di recinzione e cancello fronte strada carrabile e pedonale, quale ingresso comune con le altre 2 unità. L'appartamento oggetto di procedura risulta identificato con il mappale 313 sub 6 con accesso dal piano terra mediante area esterna esclusiva in battuto di cls (confinante con il sub 8) di superficie pari a circa 35 mq. con piccolo porticato in muratura di circa 4 mq. dal quale si accede alla scala interna a doppia rampa e pianerottolo di sosta; scala esclusiva interna del sub 6 posta sul lato nord del fabbricato. Dalla scala si può accedere all'appartamento posto al piano 1° composto da numero 2 camere da letto di comode superfici con balcone con affaccio sul retro del fabbricato, salone con balconcino con affaccio su strada, cucina con ripostiglio e servizio igienico. Le superficie dell'appartamento sono pari a circa 110 mq. lordi. Nell'area retrostante il fabbricato e rispetto alla strada principale, è possibile riscontrare un secondo corpo di fabbrica posto a circa 5 ml. dal fabbricato principale ed adibito ed utilizzato/parte come pertinenza/garage esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto; La superficie lorda adibita come pertinenza dell'alloggio in oggetto sub 6 risulta pari a circa 45 mq. (garage) Per meglio identificare su carta quanto descritto, il C.T.U. rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Frosinone (FR) al Foglio 46 Mappale 313 Sub 6 (P.T. e 1°) L'abitazione, risulta provvista di scarico in pubblica fognatura e di approvvigionamento idrico mediante acquedotto comunale, provvista di impianti tecnologici, messa in opera di porte e finestre, tinteggiatura e pavimentazione, e quant'altro per rendere il fabbricato funzionale all'uso destinato. In riferimento agli impianti tecnologici presenti, occorre considerare l'epoca di realizzazione, che risale a circa 30/40 anni or sono; gli stessi, attinenti a tale epoca, risultano sprovvisti di isolamento delle tubazioni (impianto termico), ed all'attualità non più idonei alle normative vigenti in termini di efficienza energetica degli edifici e relativo inquinamento ambientale (D. Lgs. 192/2005 e 311/2006 e s.m.i.). Lo stesso vale per la realizzazione dell'impianto sanitario privo di centralina, eseguito con la posa in opera di canne zincate per la distribuzione di acqua calda sanitaria, realizzato a mono-tubo, non più idoneo sia in termini di efficienza energetica che in termini di materiali impiegati non più rispondenti alle attuali richieste di mercato. Pertanto essendo sia le finiture che gli impianti tecnologici riscontrati risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato, si dovrà tenere in considerazione ai fini di un futuro utilizzo del bene, di una ristrutturazione importante sia per l'abitabilità che per rendere l'u.i.u. rispondente alle attuali normative ed esigenze di mercato.



Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso relativamente al retro garage, per il quale la proprietà non risultava essere in possesso della chiave della porta d'ingresso basculante dello stesso garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 313, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 58.000,00

Fabbricato di vecchia edificazione sito in prossimità della stazione del Comune di Frosinone. L'appartamento oggetto della presente procedura, risulta sito nell'immediata prossimità della stazione ferroviaria, e a circa 750 ml. dal casello autostradale di Frosinone, pertanto zona raggiunta dai principali servizi di fornitura, quali acqua luce, gas metano e telefono; oltre un buon posizionamento rispetto al comparto sociale che garantisce facile accesso ai principali beni e servizi necessari, garantiti dalle attività presenti, senza dover necessariamente spostarsi con l'autovettura.

Il criterio adottato dallo scrivente, nella determinazione del "LOTTO UNICO", così come compiuto, risiede in primis nella naturale continuità e legame logico riscontrato sia in sede di sopralluogo ed in funzione della conformità fiscale e/o catastale del bene in oggetto che appunto si può identificare come unica unità immobiliare urbana e relativa pertinenza. Pertanto il sottoscritto ha immaginato un disegno compiuto in armonia ad un futuro utilizzo confortevole, funzionale, e comunque competitivo nell'attuale mercato immobiliare.

Si è ritenuto di procedere con l'individuazione di un UNICO LOTTO in funzione:

- alle attuali funzionalità dei singoli beni riscontrati nel corso del sopralluogo;
- al potenziale massimo espresso ed attribuibile ai singoli comparti.

Tenendo a precisare, che tale individuazione da parte del sottoscritto, espressa nella presente relazione, non vuole privare alcuna possibilità di attribuire e/o rimodulare indipendentemente da quanto disposto, a differenti attribuzioni o considerazioni. I relativi valori economici che verranno determinati in corso della presente relazione, saranno singolarmente attribuiti ad ogni bene immobile riconducibile alla procedura, pertanto risulterà di agevole riscontro vagliare quanto appresso considerato dallo scrivente. In merito a quanto appurato, ed al fine di rendere facilmente comprensibile la logica adottata su quanto oggetto della presente valutazione risulterà possibile affermare che per il caso specifico, si viene a concretizzare l'attribuzione di valori che tecnicamente possono essere designati come complementari; nell'estimo, ovvero la materia che rappresenta, stabilisce e designa i principi per eseguire una corretta stima, individua come VALORE COMPLEMENTARE: IL VALORE DEFINITO QUALE "VALORE ATTRIBUIBILE AD UN BENE RIGUARDATO COME PARTE DI UN INSIEME DI BENI ECONOMICAMENTE SINERGICI" E PERTANTO LA STIMA DEL VALORE COMPLEMENTARE SI PUO' INCENTRARE ESEMPIO SU IMMOBILI "A" E "B", CHE POSSONO ESSERE UNITI E COSTITUIRE UN COMPLESSO "AB" CHE RAPPRESNTA IL VALORE MAGGIORE DELLA SOMMA DEL VALORE DEI DUE IMMOBILI PRESI SINGOLARMENTE; L'esempio è calzante in quanto l'appartamento senza il garage, avrebbe un valore al mq. più esiguo se preso singolarmente, mentre se valutato in considerazione della pertinenza esclusiva (garage) rientrerebbe in un un valore al mq. indubbiamente maggiore. Quindi, la somma del valore complessivo dei beni (APPARTAMENTO E PERTINENZA), a questo punto risulta maggiore della somma dei valori dei stessi beni, presi singolarmente, "VALORE COMPLEMENTARE" ossia di reciproca utilità.

La naturale continuità, il legame logico e funzionale riscontrato in sede di sopralluogo ha orientato lo scrivente nella detrmiazione del valore venale più congeniale nell'immissione del bene nell'attuale mercato immobiliare. Per esprimere un giudizio di stima coerente, corre l'obbligo da parte dell'estimatore, di vagliare e considerare quegli aspetti che conferiscono appetibilità e punti di merito nell'inserimento del bene nel mercato immobiliare, e valutare quegli aspetti antieconomici che possono incidere in maniera negativa nella valutazione finale del bene. L'attribuzione del valore economico e relativo trasferimento del solo piano primo (Appartamento), o dei singoli accessori (Garage) sarebbe possibile solo dopo aver proceduto con il relativo frazionamento catastale al fine di essere trattati separatamente.

La presente valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "OMI" accessibile tramite il sito ufficiale, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banchedati/quotazioni-immobiliari>, la quale fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale del bene è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta e/o lorda). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e

commerciale, che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono

far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. I valori vengono desunti tramite le QUOTAZIONE OMI, che vengono pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale ed individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento immobiliare "Lotto Unico" (UNICO) viene così determinato dal sottoscritto in funzione delle caratteristiche e peculiarità dettate dal contesto ubicazionale relativo alla microzona di riferimento ed oggetto di dinamiche di mercato, quali caratteristiche estrinseche dell'immobile, rappresentate quindi dalle condizioni esterne dell'edificio, dal grado di manutenzione e di conservazione dello stabile e la sua posizione rispetto al centro urbano e

socio economico. Dalle caratteristiche intrinseche, che devono essere valutate secondo le caratteristiche specifiche dell'unità abitativa, dalle quali non affiorano caratteristiche o materiali di pregio o di particolare finitura; acquisiti i dati immobiliari della zona interessata, è stato così possibile procedere all'individuazione del giusto parametro di comparazione.

Eventuali sbilanciamenti nella valutazione estimativa e comparativa dei beni, risultano del tutto contenuti e fissati al reale parametro del mercato immobiliare, dettato dalla domanda e dall'offerta, in quanto il valore comparativo unitario determinato è frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (Valore OMI). Le abitazioni si valutano sulla base del metro quadrato perché esso rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazioni e precisione nel costruire la comparazione.

Stabilito il metro quadro come unità di misura fondamentale, dovremo a questo punto stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'alloggio considerato.

Il presente valore espresso in €/mq. viene rilevato dal sottoscritto, mediante anche dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al 2° semestre 2023, così come stabilito dalle tabelle di riferimento per la zona C2 microzona catastale n.3, a destinazione residenziale, che fissa per le abitazioni in stato conservativo normale, un valore di mercato, che oscilla da un minimo di €690/mq. ad un massimo di €870/mq. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'U.I.U., il sottoscritto ritiene di attribuire un valore prossimo al minimo di zona, in quanto l'alloggio risulta carente di manutenzione e differisce dalle attuali esigenze abitative di mercato per alloggi di similari caratteristiche e pertanto di complicata commerciabilità oltre che di difficile e tempestivo utilizzo.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, ritengo equo attribuire il valore pari ad €.650/mq. per l'alloggio in esame. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superfici principali e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Totale Superficie Commerciale 128,30 mq x €/mq.650 = €.83.395,00 (QUOTAZIONE OSSERVATORIO OMI)

QUANTO APPENA DETERMINATO, CORRISPONDE AL VALORE RELATIVO ALLA PIENA PROPRIETA' DELL'U.I.U. mentre il valore in capo al debitore esecutato, corrisponde alla " NUDA PROPRIETA' " pertanto occorrerà definire il valore in riferimento al diritto posto in vendita.

In considerazione che l'usufrutto è un diritto essenzialmente temporaneo, e lo stesso può estinguere o con la cessione dell'usufrutto in favore del nudo proprietario, o con la morte dell'usufruttuario (entrambe situazioni non avvenute) procedo con la determinazione del valore corrispondente al diritto personale del debitore, ovvero "NUDA PROPRIETA'".

L'acquirente della nuda proprietà di un immobile sosterrà un costo di acquisto pari al valore di mercato dell'immobile scontato dell'usufrutto. L'acquirente non potrà godere del bene fino al momento in cui sarà presente il diritto di usufrutto.

VALUTAZIONE DELLA NUDA PROPRIETA' "LOTTO 1" (Lotto Unico)

La norma di riferimento per calcolare l'età dell'usufruttuario è la D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020

In base all'età dell'usufruttuario la ripartizione percentuale sarà la seguente:

- da 76-78 anni 30% usufrutto e 70% nuda proprietà;

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' = Valore Venale €.83.395,00 x 70% = €.58.000,00 in c.t.

Da notare che l'attribuzione del valore al presente comparto immobiliare "Lotto UNICO" si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato"; quindi il risultato della presente elaborazione estimale, deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, ovviamente rapportando tale valore, con gli umori dell'attuale mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

Pertanto nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnico estimativa, ritenendo che sulla base delle superfici riscontrate e delle considerazioni sopra esposte relative al diritto personale dell'esecutato, il più congruo valore di mercato da attribuire all'immobile noto "Lotto Unico", sia pari a complessivi €.58.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - Via Tomaso Albinoni n°55, piano T-1	128,30 mq	650,00 €/mq	€ 83.395,00	70,00%	€ 58.000,00
Valore di stima:					€ 58.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattia Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà - Notaio Donato Pastorino stipulato nel 1997 (Donazione e Divisione))
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica U.I.U. oggetto di procedura esecutiva "Sub 6"
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria depositata in data 06/06/1997
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Ingrandimento Estratto di Mappa
- ✓ N° 5 Ortofoto - Cartografie di Riferimento
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Progetto relativo alle pratiche di Condono Edilizio L.47/85
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato Planimetrico con evidenziato il "Sub 6"
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 9 Foto - Elaborato Fotografico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria Interna Situazione Attuale Sub 6
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori OMI - Agenzia Delle Entrate (ADE)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Tomaso Albinoni n°55, piano T-1

Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un appartamento (P.1°) inserito all'interno di un fabbricato con più U.I.U. abitative, oltre pertinenza quale garage esclusivo; nel complesso U.I.U. costituita da piano terra (garage) e primo (appartamento); non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente. Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1967 con struttura portante in muratura, l'accesso dalla strada principale Via Tomaso Albinoni (ex Via Licinio Refice), avviene mediante il passaggio sull'area comune sub 9 (B.C.N.C. corte ai sub 5/6/10) confinante con la strada, oltre il passaggio sul sub 8 (B.C.N.C. corte ai sub 6/10). Il fabbricato risulta provvisto di recinzione e cancello fronte strada carrabile e pedonale, quale ingresso comune con le altre 2 unità. L'appartamento oggetto di procedura risulta identificato con il mappale 313 sub 6 con accesso dal piano terra mediante area esterna esclusiva in battuto di cls (confinante con il sub 8) di superficie pari a circa 35 mq. con piccolo porticato in muratura di circa 4 mq. dal quale si accede alla scala interna a doppia rampa e pianerottolo di sosta; scala esclusiva interna del sub 6 posta sul lato nord del fabbricato. Dalla scala si può accedere all'appartamento posto al piano 1° composto da numero 2 camere da letto di comode superfici con balcone con affaccio sul retro del fabbricato, salone con balconcino con affaccio su strada, cucina con ripostiglio e servizio igienico. Le superficie dell'appartamento sono pari a circa 110 mq. lordi. Nell'area retrostante il fabbricato e rispetto alla strada principale, è possibile riscontrare un secondo corpo di fabbrica posto a circa 5 ml. dal fabbricato principale ed adibito ed utilizzato/parte come pertinenza/garage esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto; La superficie lorda adibita come pertinenza dell'alloggio in oggetto sub 6 risulta pari a circa 45 mq. (garage) Per meglio identificare su carta quanto descritto, il C.T.U. rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Frosinone (FR) al Foglio 46 Mappale 313 Sub 6 (P.T. e 1°) L'abitazione, risulta provvista di scarico in pubblica fognatura e di approvvigionamento idrico mediante acquedotto comunale, provvista di impianti tecnologici, messa in opera di porte e finestre, tinteggiatura e pavimentazione, e quant'altro per rendere il fabbricato funzionale all'uso destinato. In riferimento agli impianti tecnologici presenti, occorre considerare l'epoca di realizzazione, che risale a circa 30/40 anni or sono; gli stessi, attinenti a tale epoca, risultano sprovvisti di isolamento delle tubazioni (impianto termico), ed all'attualità non più idonei alle normative vigenti in termini di efficienza energetica degli edifici e relativo inquinamento ambientale (D. Lgs. 192/2005 e 311/2006 e s.m.i.). Lo stesso vale per la realizzazione dell'impianto sanitario privo di centralina, eseguito con la posa in opera di canne zincate per la distribuzione di acqua calda sanitaria, realizzato a mono-tubo, non più idoneo sia in termini di efficienza energetica che in termini di materiali impiegati non più rispondenti alle attuali richieste di mercato. Pertanto essendo sia le finiture che gli impianti tecnologici riscontrati risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato, si dovrà tenere in considerazione ai fini di un futuro utilizzo del bene, di una ristrutturazione importante sia per l'abitabilità che per rendere l'u.i.u. rispondente alle attuali normative ed esigenze di mercato. Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso relativamente al retro garage, per il quale la proprietà non risultava essere in possesso della chiave della porta d'ingresso basculante dello stesso garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 313, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel complesso l'edificazione del fabbricato mappale 313, risulta iniziata in data antecedente al 1967, successivamente a seguito di opere abusivamente realizzate intorno al 1972 risultano presentate in data 30/09/1986 domanda di condono edilizio L.47/85 al nominativo **** Omissis **** pratica di condono edilizio Posizione n°4359 ed in data 23/06/1986 domanda di condono edilizio L.47/85 al nominativo **** Omissis **** pratica di condono edilizio Posizione n°1295;

entrambe le domande di condono risultano allegate all'atto notarile Notaio Donato Pastorino stipulato in data 06/06/1997 Rep.24015, quale atto di provenienza allegato alla presente. Pertanto lo scrivente CTU ha eseguito accesso atti presso il Comune di Frosinone reparto condono edilizio, al fine di verificare se i condoni edilizi riguardassero opere abusivamente realizzate sull'u.i.u. sub 6 oggetto della presente procedura esecutiva. A seguito della documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico, è possibile affermare che entrambe le domande di condono non riguardano l'alloggio oggetto della presente procedura esecutiva Sub 6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Tomaso Albinoni n°55, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 313, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	128,30 mq
Stato conservativo:	Si riscontra che l'alloggio in questione non risulta utilizzato ed indubbiamente anche da diverso tempo; non vengono riscontrati segni importanti attuali e/o pregressi di infiltrazioni d'acqua dalla sovrastante copertura in legno, che quindi si presenterebbe integra. Informazioni utili al fine di una futura ristrutturazione da parte di un potenziale aggiudicatario, è possibile usufruire del bonus ristrutturazioni, ovvero l'incentivo del governo che prevede aiuti e facilitazioni per chi si appresta ad eseguire lavori di ristrutturazione sulla propria abitazione. Il bonus prevede la possibilità di usufruire di un 50% di detrazione fino a un massimo di spesa di 96 mila euro per immobili ad uso abitativo (sia per singole abitazioni, sia per condomini) emendamento decreto Aiuti (D.L. n.50/2022) per cui continua ad essere prevista una detrazione del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025 salvo ulteriori proroghe da parte del governo e/o successive modifiche legislative. La più rilevante delle novità della Legge di Bilancio è sicuramente la proroga dei bonus edilizi (Bonus ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus e Sismabonus acquisti) al 50% fino al 31 dicembre 2025, limitata alle prime case, con una ripartizione in 10 anni e un massimale di spesa fissato a 96.000 euro.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un appartamento (P.1°) inserito all'interno di un fabbricato con più U.I.U. abitative, oltre pertinenza quale garage esclusivo; nel complesso U.I.U. costituita da piano terra (garage) e primo (appartamento); non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente. Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1967 con struttura portante in muratura, l'accesso dalla strada principale Via Tomaso Albinoni (ex Via Licinio Refice), avviene mediante il passaggio sull'area comune sub 9 (B.C.N.C. corte ai sub 5/6/10) confinante con la strada, oltre il passaggio sul sub 8 (B.C.N.C. corte ai sub 6/10). Il fabbricato risulta provvisto di recinzione e cancello fronte strada carrabile e pedonale, quale ingresso comune con le altre 2 unità. L'appartamento oggetto di procedura risulta identificato con il mappale 313 sub 6 con accesso dal piano terra mediante area esterna esclusiva in battuto di cls (confinante con il sub 8) di superficie pari a circa 35 mq. con piccolo porticato in muratura di circa 4 mq. dal quale si accede alla scala interna a doppia rampa e pianerottolo di sosta; scala esclusiva interna del sub 6 posta sul lato nord del fabbricato. Dalla scala si può accedere all'appartamento posto al piano 1° composto da numero 2 camere da letto di comode superfici con balcone con affaccio sul retro del fabbricato, salone con balconcino con affaccio su strada, cucina con ripostiglio e servizio igienico. Le superficie dell'appartamento sono pari a circa 110 mq. lordi. Nell'area retrostante il fabbricato e rispetto alla strada principale, è possibile riscontrare un secondo corpo di fabbrica posto a circa 5 ml. dal fabbricato principale ed adibito ed utilizzato/parte come pertinenza/garage esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto; La superficie lorda adibita come pertinenza dell'alloggio in oggetto sub 6 risulta pari a circa 45 mq. (garage) Per meglio identificare su carta quanto descritto, il C.T.U. rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Frosinone (FR) al Foglio 46 Mappale 313 Sub 6 (P.T. e 1°) L'abitazione, risulta provvista di scarico in pubblica fognatura e di approvvigionamento idrico mediante acquedotto comunale, provvista di impianti tecnologici, messa in opera di porte e finestre, tinteggiatura e pavimentazione, e quant'altro per rendere il fabbricato funzionale all'uso destinato. In riferimento agli impianti tecnologici presenti, occorre considerare l'epoca di realizzazione, che risale a circa 30/40 anni or sono; gli stessi, attinenti a tale epoca, risultano sprovvisti di isolamento delle tubazioni (impianto termico), ed all'attualità non più idonei alle normative vigenti in termini di efficienza energetica degli edifici e relativo inquinamento ambientale (D. Lgs. 192/2005 e 311/2006 e s.m.i.). Lo stesso vale per la realizzazione dell'impianto sanitario privo di centralina, eseguito con la posa in opera di canne zincate per la distribuzione di acqua calda sanitaria, realizzato a mono-tubo, non più idoneo sia in termini di efficienza energetica che in termini di materiali impiegati non più rispondenti alle attuali richieste di mercato. Pertanto essendo sia le finiture che gli impianti tecnologici riscontrati risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato, si dovrà tenere in considerazione ai fini di un futuro utilizzo del bene, di una ristrutturazione importante sia per l'abitabilità che per rendere l'u.i.u. rispondente alle attuali normative ed esigenze di mercato. Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso relativamente al retro		

	garage, per il quale la proprietà non risultava essere in possesso della chiave della porta d'ingresso basculante dello stesso garage.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI





























